

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

1 - SOLICITANTES

“BANCO DO BRASIL S.A.”.



LOCALIZAÇÃO

Avenida José Machado Rosa, nº 919

Bairro Itatinga - São Sebastião/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**IMÓVEL PERICIADO****DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78****2. ÍNDICE**

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. - Índice.....	pags. 02 / 03
3. - Objetivo.....	pag. 03
4. - Número do Parecer.....	pag. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pags. 04 / 05
6. - Abreviaturas.....	pags. 05 / 06
7. - Preliminares / vistoria.....	pag. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pag. 07
9. - Características da Região / melhorias e confrontação.....	pag. 08
10. - Localização / Localização aérea.....	pag. 09
11. - Documentação em anexo	pags. 10 - 12
12. - Fotos do imóvel avaliando.....	pags. 13 / 19
13. - Metodologia Aplicada	pag. 20
14. - Fotos de Imóveis referenciais.....	pags. 21 / 23
15 - Homogeneização de dados imóvel Real.....	pags. 24 / 26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**IMÓVEL PERICIADO****DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

- 16 - Nota de Esclarecimento.....pag. 27
17. Conclusão do Parecer.....pag. 27
18. Currículo do Corretor Perito Avaliadorpags. 28 / 29

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para PENHORA da casa térrea situado na avenida José Machado Rosa, nº 919, Bairro do Itatinga, cujo proprietário é o sr. Constantino Bittencourt, legítimos portadores do conforme Matrícula 34.317, documento este registrado no Registro de Imóveis de São Sebastião – Estado de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal desta cidade” cadastrado sob as Inscrições Municipais 3134.143.3138.0001.0000 e 3134.143.3138.0017.0000.

4. NÚMERO DO PARECER

“ PTAM – AFS 003 * 08/2022 ”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1o - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3o da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3o - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nos 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral

"Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

6. ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

A.T.C - Área Total construída

A.T.T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

C.M² - Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L - Valor global da venda

V.M - Valor médio

T.G - Total Geral

M.G - Média geral

I.A.C - Idade aparente da construção

D.T.C – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação. **PTAM – AFS 003 * 08/2022**

7. PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação verbal da proprietária; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real para PENHORA** do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste parecer, possui matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião – SP, e cadastrado perante PMSS - (Prefeitura Municipal de São Sebastião) sob o número de contribuinte número 3134.143.3138.0001.0000.

7.3 VISTORIA O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia da Sr. Oficial de Justiça Paulo Kioshi e do sr. Wilson, morador do imóvel, no dia 22/08/2022, sendo então analisados o estado de conservação, bem como as avarias, e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: "UM TERRENO, constituído de parte dos lotes números dez (10), onze(11) e doze(12), da quadra "D", do loteamento denominado "Parque Itatinga", localizado no bairro do Itatinga, neste município e comarca, medindo 3,40m(três metros e quarenta centímetros) de frente para a Rua Sebastiao Brum do Cantô, 33,00m(trinta e três metros) da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da referida Rua o olha, confrontando com o terreno matriculado sob o nº 34.316, 24,00m(vinte e quatro metros) no lado direito, confrontando com a Avenida Itatinga, 14,14m(catorze metros e catorze centímetros), em curva de raio de 9,00m(nove metros), na confluência da esquina formada pela referidas Rua Sebastião Brum do Canto e Avenida Itatinga e 13,00m(treze metros) na linha dos fundos, onde confronta com propriedade de Sincero Zanela e Andrea Percassi", imóvel este cadastrado na Prefeitura municipal de São Sebastião com 02 inscrições municipais, área desmembrada em 02 lotes como seguem **3134.143.3138.0001.0000 e 3134.143.3138.0017.0000**, e matriculado sob o nº **34.317** no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião. Possuindo uma área construída de 156,63M², equivalentes a 02 casas, sendo casa 01, sobrado portando 04 vagas descobertas, varanda, 01 dormitório, cozinha americana com sala de estar, e 01 banheiro social. O piso do interior da casa é de cerâmica, a cozinha com azulejos até o teto, todos os cômodos com laje e pavimento superior inacabado, com laje e telhado com telhas de fibrocimento. Casa 02 térrea, portando 01 sala de estar com cozinha, varanda e 01 dormitório, casa com cômodos sem acabamento interno e telha de fibrocimento, as janelas e portas da sala de entrada, dormitórios e banheiros, são de madeira, e janela da sala de aço.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel dá acesso à Avenida principal de saída ao bairro da Topolandia, onde possui uma pequena área comercial com mercearias, padarias, loja de materiais de construção, escola de ensino fundamental, creches, posto de saúde, lanchonetes e restaurantes, todos com distancia aproximada de 01 km.

9.1 - Melhorias públicas

A localização onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como "Zona Urbana".

As ruas em derredor são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água, rede de telefonia, rede de TV a cabo, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

9.2 - Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na cópia anexada da Matrícula, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, Estado de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer no item 11.1; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11. DOCUMENTAÇÃO ANEXA - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

11.1 – MATRICULA DO IMÓVEL

Estão anexos a seguir cópias simples dos documentos acima elencados.

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 34.317	FICHA 1	DATA 22.09.1997
---------------------	------------	--------------------

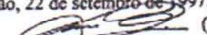
AUTENTICAÇÃO

IMÓVEL: "UM TERRENO, constituído de partes dos lotes números dez (10), onze (11) e doze (12), da quadra "D", do loteamento denominado "Parque Itatinga", localizado no bairro do Itatinga, neste município e comarca, medindo **3,40m** (três metros e quarenta centímetros) de frente para a Rua Sebastião Brum do Canto, **33,00m** (trinta e três metros) da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da referida Rua o olha, confrontando com o terreno matriculado sob nº 34.316, **24,00m** (vinte e quatro metros) no lado direito, confrontando com a Avenida Itatinga, **14,14m** (catorze metros e catorze centímetros), em curva de raio de **9,00m** (nove metros), na confluência da esquina formada pela referidas Rua Sebastião Brum do Canto e Avenida Itatinga e **13,00m** (treze metros) na linha dos fundos, onde confronta com propriedade de Sincero Zanela e Andrea Percassi".

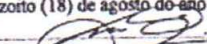
CADASTRO MUNICIPAL Nº 3134.143.3138.0001.0000.

PROPRIETÁRIOS: "CONSTANTINO BITENCOURT", RG nº 3.231.309-3-SSP-SP, CPF (MF) nº 358.968.418-68 e sua mulher "ZILDA MARTINS BITENCOURT", RG nº 9.789.323-SSP-SP, CPF (MF) nº 784.273.478-04, ambos brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Duque de Caxias, nº 1027, centro.

ORIGEM: Desmembramento do terreno matriculado sob nº 34.314, neste Serviço Registral.

São Sebastião, 22 de setembro de 1997.
 O Substituto do Oficial:  (Jessé Borges de Souza Júnior)

Av. 1/34.317 **CORREÇÃO**
 Com sustentáculo no artigo 213, § 1º, "in fine", da lei federal nº 6.015/73, faço a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encerra a área superficial de **419,00m²** (quatrocentos e dezenove metros quadrados), conforme constatei no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal local, arquivado nesta serventia sob nº 47.882, sanando assim a omissão ocorrida no descerramento desta. **Ata isento de emolumentos, custas e contribuições.**

São Sebastião, dezoito (18) de agosto do ano de dois mil e quatro (2004).
 O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (JESSÉ BORGES DE SOUZA JÚNIOR)

AV. 2 - Em 31 de março de 2021
Ref. Prenotação n. 120.720, de 24 de março de 2021

INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade n. 202103.1816.01537463-IA-580, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 18 de março de 2021, processo n. 00033776420145120022, para constar que foi decretada a **indisponibilidade** dos bens de **ZILDA MARTINS BITENCOURT**, CPF n. 784.273.478-04, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Itajaí - SC. Os

.....(continua no verso).....

Oficial de Registro de Imóveis e Avenas
 Comarca de São Sebastião/SP
 11995-8 - AA 251968

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FARIA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2022 às 17:32, sob o número WSSB22700458036. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000117-66.2017.8.26.0587 e código DDD2AB6.

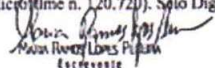
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

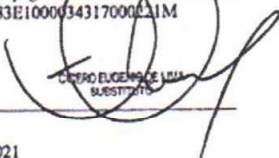
IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

MATRÍCULA 34.317	FICHA 01-verso	DATA 31/março/2021
----------------------------	--------------------------	------------------------------

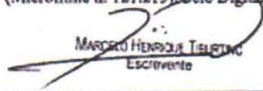
emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no ato do cancelamento.
(Microfilme n. 120.720). Selo Digital n. 1199583E1000034317000211M

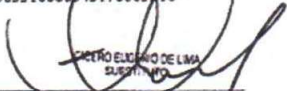

 Maria Rosângela Lopes Pujari
 Escrevente


 CENTRO EGRÉGIO DE LMA
 SUBSTITUTO

AV. 3 - Em 05 de maio de 2021
Ref. prenotação n. 121.215, de 27 de abril de 2021


PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 27 de abril de 2021, pela 1ª Vara Cível desta Comarca (recebida digitalmente pelo protocolo ARISP PH000364005), nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 1000117-66.2017.8.26.0587, da ação de execução civil movida por BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ n. 00.000.000/0001-91, em face de CONSTANTINO BITENCOURT, CPF n. 358.968.418-68; ZILDA MARTINS BITENCOURT, CPF n. 784.273.478-04, e outro, procedemos à averbação da penhora do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 1.575.842,40 (um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o executado CONSTANTINO BITENCOURT. Valor base de cálculo: R\$ 393.960,00. (Microfilme n. 121.215). Selo Digital n. 119958331000034317000316



 Marcelo Henrique Teixeira
 Escrevente


 CENTRO EGRÉGIO DE LMA
 SUBSTITUTO

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente certidão, lavrada em **INTEIRO TEOR**, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel a que alude tem sua situação, com referência a alienações, **CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES em AÇÕES REAIS e PESSOAIS REIPERSECUTORIAS** e existência de demais ações e/ou execuções integralmente noticiada na presente reprodução, extraída nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.


 Juliana Mendes Maciel
 Escrevente



Ao Oficial..... R\$ 38,17 Certidão expedida às 11:36:30 horas do dia 25/08/2022
 Ao Estado..... R\$ 18,95 Para a entrega de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCOJSP, XIV, 99 "c")
 Ao IPESP..... R\$ 1,43 Pedido: 011951
 Ao PMS..... R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11.2 - CAPA DO IPTU

CARNÊ IPTU

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO IPTU - 2022									
I.C. REDUZIDO 38163		EXERCÍCIO 2022	I.C. 3134.143.3138.0001.0000		DATA EMISSÃO 03/12/2021	MOEDA REAL	CONTROLE 2258489		
DADOS DO CONTRIBUINTE: CONSTANTINO BITTENCOURT CPF/CNPJ: 358.968.418-68						DATAS DE VENCIMENTO			
TERRENO TOTAL (m ²) 164,50	PROFUNDIDADE (m ²) 16,45	TESTADA (m) 10,00		CONSTRUÇÃO (m ²) 156,63	UNICA 1 14/01/2022	UNICA 2 10/02/2022			
VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$) 25.523,82	VALOR VENAL PREDIAL (R\$) 120.016,17	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 145.539,99		ALÍQUOTA (%) 1,00	1ª PARCELA 14/01/2022	2ª PARCELA 10/02/2022	3ª PARCELA 10/03/2022		
VALOR DO ITU (R\$) 255,24	VALOR DO IPU (R\$) 1.200,16	TAXA DE COLETA DE LIXO / OUTROS (R\$) 778,45		VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 2.233,85	4ª PARCELA 11/04/2022	5ª PARCELA 10/05/2022	6ª PARCELA 10/06/2022		
VALOR REDUÇÕES (R\$) 0,00		VALOR A PAGAR (R\$) 0,00		2.233,85	7ª PARCELA 11/07/2022	8ª PARCELA 10/08/2022	9ª PARCELA 12/09/2022		
ENDEREÇO DO IMÓVEL AVENIDA JOSE MACHADO ROSA, Nº 919, ITATINGA - SÃO SEBASTIÃO/SP - CEP: 11611-139 LOTEAMENTO: 12-A					10ª PARCELA 10/10/2022	11ª PARCELA 10/11/2022	12ª PARCELA 12/12/2022		
					TIPO DE USO Residencial				

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO IPTU - 2022									
I.C. REDUZIDO 45597		EXERCÍCIO 2022	I.C. 3134.143.3138.0017.0000		DATA EMISSÃO 05/12/2021	MOEDA REAL	CONTROLE 2252428		
DADOS DO CONTRIBUINTE: CONSTANTINO BITTENCOURT CPF/CNPJ: 358.968.418-68						DATAS DE VENCIMENTO			
TERRENO TOTAL (m ²) 164,50	PROFUNDIDADE (m ²) 16,45	TESTADA (m) 10,00		CONSTRUÇÃO (m ²) 0,00	UNICA 1 14/01/2022	UNICA 2 10/02/2022			
VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$) 25.523,82	VALOR VENAL PREDIAL (R\$) 0,00	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 25.523,82		ALÍQUOTA (%) 2,00	1ª PARCELA 14/01/2022	2ª PARCELA 10/02/2022	3ª PARCELA 10/03/2022		
VALOR DO ITU (R\$) 510,48	VALOR DO IPU (R\$) 0,00	TAXA DE COLETA DE LIXO / OUTROS (R\$) 0,00		VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 510,48	4ª PARCELA 11/04/2022	5ª PARCELA 10/05/2022	6ª PARCELA 10/06/2022		
VALOR REDUÇÕES (R\$) 0,00		VALOR A PAGAR (R\$) 0,00		510,48	7ª PARCELA 11/07/2022	8ª PARCELA 10/08/2022	9ª PARCELA 12/09/2022		
ENDEREÇO DO IMÓVEL AVENIDA JOSE MACHADO ROSA, Nº 901, ITATINGA - SÃO SEBASTIÃO/SP - CEP: 11611-139 LOTE: 12-B QUADRA: D					10ª PARCELA 10/10/2022	11ª PARCELA	12ª PARCELA		
					TIPO DE USO Não Construído				

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



COZINHA – SALA DE ESTAR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



DORMITÓRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



FACHADA CASA 02

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



COZINHA AMERICANA - SALA DE ESTAR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



DORMITÓRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VARANDA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**MÉTODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com áreas semelhantes ao IMÓVEL AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor para condição de análise de venda

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”. Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1, R2 e R3”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERÊNCIAIS



R 1 – R\$ 470.000,00 – 130,00 M2

Área de terreno 170,00M2

Imóvel a venda na Riviera Imóveis – Topolandia - São Sebastião/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R2 – R\$ 510.000,00 – 214,00 M2

Área de terreno 253,00M2

Imóvel a venda Wesley Modesti Imóveis - bairro Topolândia - São Sebastião

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R 3 – R\$ 300.000,00 – 94,31 M2

Área de terreno 168,00M2

Imóvel a venda São Francisco Imóveis – Bairro Topolandia - São Sebastião

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

15. - HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

MATRIZ DE CALCULO
PARA
HOMOGENEIZAÇÃO
EM AVALIAÇÕES
(PTAM)

	ATT	ATC
	m ²	m ²
IA	419	156

REFERENCIA
"1"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 470.000,00		130	R\$ 3.615,38
R\$ 141.000,00	170		R\$ 829,41

REFERENCIA
"2"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 510.000,00		214	R\$ 2.383,18
R\$ 153.000,00	253		R\$ 604,74

REFERENCIA
"3"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 300.000,00		94	R\$ 3.191,49
R\$ 90.000,00	168		R\$ 535,71

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R₁	V.V	A.T.C	C.M²
	R\$ 329.000,00	130	R\$ 2.530,77
	V.V	A.T.T	C.M²
	R\$ 141.000,00	170	R\$ 829,41

R₂	V.V	A.T.C	C.M²
	R\$ 357.000,00	214	R\$ 1.668,22
	V.V	A.T.T	C.M²
	R\$ 153.000,00	253	R\$ 604,74

R₃	V.V	A.T.C	C.M²
	R\$ 210.000,00	94	R\$ 2.234,04
	V.V	A.T.T	C.M²
	R\$ 90.000,00	168	R\$ 535,71

TG	V.V	A.T.C	V.V
	R\$ 896.000,00	438	R\$ 6.433,04
TG	V.V	A.T.T	V.V
	R\$ 384.000,00	591	R\$ 1.969,87

MG	V.V	A.T.C	V.V
	R\$ 298.666,67	146	R\$ 2.045,66
MG	V.V	A.T.T	V.V
	R\$ 128.000,00	197	R\$ 649,75

C.M²	A.T.C	MG
R\$ 2.045,66	156	R\$ 319.123,29
C.M²	A.T.T	MG
R\$ 649,75	419	R\$ 272.243,65
TOTAL		R\$ 591.366,94

IDADE	I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM²
45	15	25,0%	R\$ 147.841,74	R\$ 443.525,21	R\$ 2.843,11

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

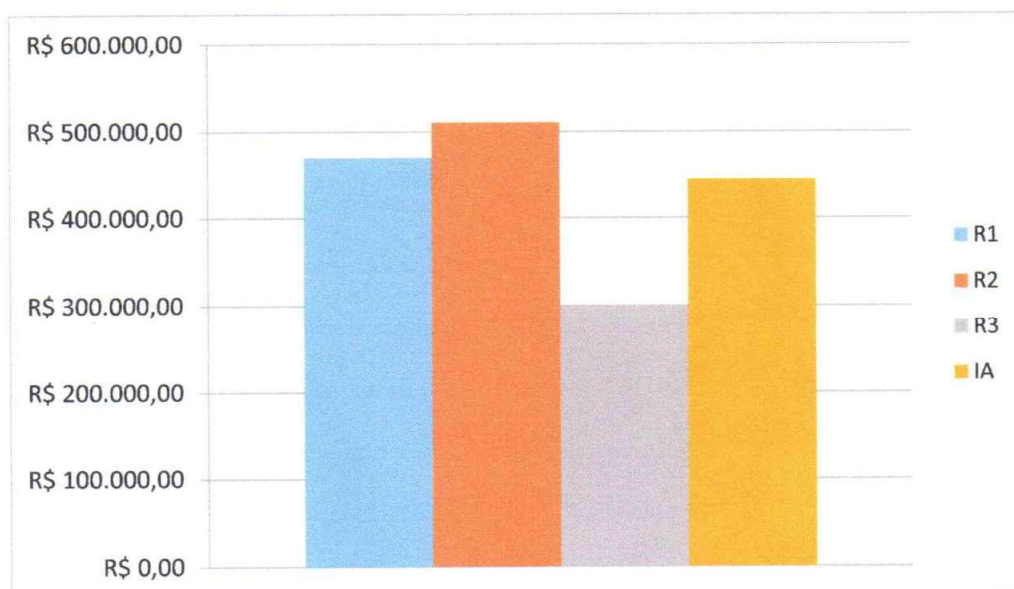
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

VENDA

IA = (valores referênciais (01 a 03)) x (m2 IA) – (valor de DPC)

03

15.2 GRÁFICO DEMONSTRATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

16. NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado com um único objetivo, ou seja: Valor de Mercado para Penhora no estado em que se encontra.

17. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR no. 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; de acordo com o estado do **IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS** que:

Valor de Mercado no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 443.525,21 (Quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos).**

17.1 - IMÓVEL PARA PENHORA

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e da parte exequente.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PERICIADO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Alexandre Faria dos Santos

Corretor de Imóveis

CRECI 124.517F – CNAI 35989

Tels.: 55(12) 98154 5401 / (12) 2132 6062

E-mail: alexandrefaria@outlook.com

SELO DIGITAL CNAI

